

K/S KONGENSGADE 28-30

Dokken 10
6700 Esbjerg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/05/2017

Peter Gammelvind
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S KONGENSGADE 28-30
Dokken 10
6700 Esbjerg

CVR-nr: 24253333
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Sydbank
Kongensgade 62
6700 Esbjerg

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Kongensgade 28-30.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for opfyldt. Endvidere indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29/05/2017

Bestyrelse

Komplementarselskabet af 1. juni 1997 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabet har valgt at sammendrage en række poster til posten bruttofortjeneste. Bruttofortjenesten omfatter årets lejeindtægter med fradrag af omkostninger ejendomme.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og forbrugsafgifter der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder renter fra tilknyttede virksomheder.

Skat

Skat i selskabet er afhængig af de enkelte ejeres indkomstforhold. Der afsættes derfor ikke skat i årsrapporten.

Balance

Grunde og bygninger (investeringsejendomme)

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunkt for låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Lån til finansiering af investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.174.904	1.020.455
Resultat af ordinær primær drift		1.174.904	1.020.455
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.300.000	2.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		314.303	-89.275
Andre finansielle omkostninger		-56.761	-64.690
Ordinært resultat før skat		2.732.446	2.866.490
Årets resultat		2.732.446	2.866.490
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.732.446	2.866.490
I alt		2.732.446	2.866.490

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		27.800.000	26.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		27.800.000	26.500.000
Anlægsaktiver i alt		27.800.000	26.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		69.964	28.517
Andre tilgodehavender		14.245	18.849
Tilgodehavender i alt		84.209	47.366
Likvide beholdninger		172.192	0
Omsætningsaktiver i alt		256.401	47.366
Aktiver i alt		28.056.401	26.547.366

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		2.400.000	2.400.000
Overført resultat		20.049.482	17.717.036
Egenkapital i alt		22.449.482	20.117.036
Gæld til realkreditinstitutter		4.710.000	5.474.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		285.775	170.232
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.995.775	5.644.232
Gæld til realkreditinstitutter		415.474	440.307
Gæld til banker		0	203.515
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.783	70.466
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		164.887	71.810
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		611.144	786.098
Gældsforpligtelser i alt		5.606.919	6.430.330
Passiver i alt		28.056.401	26.547.366

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	2.400.000	17.717.036	20.117.036
Betalt udbytte	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	2.732.446	2.732.446
Egenkapital, ultimo	2.400.000	20.049.482	22.449.482

Noter

1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.
Selskabet har opnået det forventede resultat.
Der forventes også et positivt resultat i det kommende år.

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.